



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



PLAN URBANISTIC ZONAL

**SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN L1c ÎN A2 ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII HALĂ ASAMBLARE ȘI PRODUCȚIE TÂMPLĂRIE,
RACORDURI LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE**

Inițiator PUZ :	S.C. ROM AGATOM S.R.L.
Amplasament :	str. Rasaritului FN, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț
Elaborator PUZ :	S.C. ARHITECT 3D S.R.L.
Faza :	P.U.Z.
Data :	noiembrie 2023



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr.: **578-137/2023**

Denumire proiect: **SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN L1c ÎN A2 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII HALĂ ASAMBLARE ȘI PRODUCȚIE TÂMLĂRIE, RACORDURI LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE**

Amplasament : **Str. Rasaritului f.n., NC 52562, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț**

Faza proiect: **P.U.Z.**

Inițiator PUZ: **S.C. ROM AGATOM S.R.L.**

Elaborator PUZ:

SC ARHITECT 3D SRL

șef proiect: arh. Ionel Ciurea —

instalatii: ing. Constantin Galan

responsabil urbanism: arh. Ionel Ciurea —



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



BORDEROU GENERAL

Proiect nr.: **578-137/2023**
Denumire proiect: **SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN L1c ÎN A2 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII HALĂ ASAMBLARE ȘI PRODUCȚIE TÂMLĂRIE, RACORDURI LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE**
Amplasament : **Str. Rasaritului f.n., NC 52562, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț**
Faza proiect: **P.U.Z.**
Inițiator PUZ: **S.C. ROM AGATOM S.R.L.**

A. PIESE SCRISE

Foaie de gardă
Listă de responsabilități cu semnăturile proiectanților
Borderou general
Volumul 1 – Memoriul de prezentare
Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism

A. PIESE DESENATE

U0 – Plan de încadrare în zonă
U1 – Încadrarea în teritoriu PUG – UTR 10
U2 – Situația existentă
U3 – Reglementări urbanistice – ZONIFICARE
U4 – Proprietatea asupra terenurilor
U5 – Mobilare Urbană - Concept
E1 – Reglementari edilitare



WWW.ARHITECT3D.RO

STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



– Volumul 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN L1c ÎN A2 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII HALĂ ASAMBLARE ȘI PRODUCȚIE TÂMLĂRIE, RACORDURI LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE**
- Amplasament: **Str. Rasaritului 6, NC 52562, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț**
- Inițiator: **S.C. ROM AGATOM S.R.L.**
- Elaborator PUZ: **S.C. ARHITECT 3D S.R.L.**
- Nr. proiect: **578-137/2023**
- Data elaborării: **NOI 2023**

1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitări ale temei-program:**

Prezenta documentație are ca obiect analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare a zonei și a opțiunilor de organizare funcțională și tehnică a amplasamentului.

Raportat la solicitările investitorului, se consideră necesară rezolvarea, în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal, a următoarelor obiective principale:

- reglementarea funcțională a zonei;
- reglementarea indicilor urbanistici POT și CUT ai terenului;
- stabilirea zonei edificabile pe amplasament;
- stabilirea distanțelor minime a amplasării construcțiilor a față de limitele de proprietate;
- organizarea circulațiilor în cadrul parcelei și a legăturii cu căile de comunicații existente;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:**

Terenul studiat este amplasat în **UTR 13 – Speranța** – funcțiunea dominantă rezidențială, subzona L1c- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului sau în enclave neconstruite

Prin prezenta documentație este propusă reglementarea amplasamentului în subzonă „**A2 – Zona unităților mici și mijlocii productive și de servicii**”. Sunt reglementate terenurile cu **NC 52562 (3500mp)**, înscris în CF nr. 52562, teren cu **NC 57435 (4000mp)** proprietatea s.c. **LUCAS SPEED EXPEDIȚII S.R.L.** și teren cu **NC 62704 (3600mp)** proprietatea _____ prin reglementarea acestora în subzonă „**A2 – Zona unităților mici și mijlocii productive și de servicii**” – **TOTAL SUPAFATA TEREN REGLEMENTATA – 11.100 mp.**

Surse documentare

- **Studii și proiecte elaborate anterior PUZ:**
 - Studiu topografic realizat de S.C. SILVOCAD SRL;
 - Studiu geotehnic realizat de S.C. GEO PROIECT S.R.L., Piatra Neamț;
 - Studiu de oportunitate realizat de S.C. ARHITECT 3D S.R.L., Piatra Neamț;
- **Alte documente:**



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMȚ
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



- Certificat de Urbanism nr. 969 din 08.11.2023 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț;
- Extras de carte funciară de informare pentru parcela studiată;
- Avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și obținute de către inițiatorul prezentei documentații.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția Zonei

- **Date privind evoluția zonei:**

Zona studiată se caracterizează prin existența proprietăților private ale persoanelor fizice sau juridice. Fondul construit existent în vecinătate este compus din spații pentru prestări servicii, depozit en-gros și clădiri administrative.

- **Caracteristicile semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:**

Caracterul general al zonei este unul industrial / comercial și este dat de o combinație de clădiri formată din hale pentru producție și depozitare, și spații administrative. Construcțiile din zona studiată sunt în stare bună. Zona nu are un caracter arhitectural dominant, fiecare construcție având aspectul dictat de funcțiune. Rețeaua stradală este reprezentată de strada Rasaritului, aceasta facilitând accesul la teren prin legătura pe care o are cu strada Izvoare.

- **Potențial de dezvoltare**

Parcela studiată se află în partea de sud-est a municipiului. Amplasamentul se află pe o fostă platformă industrială care a fost dezafectată în urma încetării activității. În imediata vecinătate a parcelei există construcții de producție, depozitare en-gros și administrative, acestea fiind amplasate grupat în zona centrală a fostei platforme industriale menționate. Suprafața de teren liberă de construcții de pe fosta platformă industrială împreună cu caracterul construcțiilor existente conferă zonei atât oportunitatea de dezvoltare a activității a unităților economice actuale, cât și posibilitatea de implementare a unor noi investiții în activități similare celor existente.

2.2 Încadrarea în localitate

- **Poziția față de intravilanul localității**

Terenul cu numărul cadastral 52562, proprietate privată a S.C. ROM AGATOM SRL conform informațiilor din extrasul de carte funciară nr 52562, este amplasat în intravilan, în sud-estul municipiului Piatra Neamț, jud. Neamț.

Teren NC 62704 în suprafață de 3600mp, proprietatea

Teren NC 57435 în suprafață de 4000mp, proprietatea **SC Lucas Speed Expediții SA**

Conform Planului Urbanistic General al localității amplasamentul este situat în UTR 13. Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

Teritoriul este delimitat la :

- nord strada Răsăritului
- est NC 67384 - proprietatea
- sud Pârăul Potocina
- vest Pârăul Potocina



STR. LILIACULUI NR. 52
 COD POSTAL - 610090
 PIATRA NEAMȚ
 J27/1524/2004
 RO 16911024
 CAPITAL SOCIAL - 200RON
 TEL/FAX - 0333/401230
 CIUREA@ARHITECT3D.RO



- **Relaționarea zonei cu localitatea**

Conectivitatea rutieră cu restul localității se realizează prin conexiunea străzii Rasaritului la strada Izvoare. Zona este partial echipată edilitar. Instituțiile publice se află la distanță de aproximativ 2,5 Km, amplasamentul situându-se în zona sud-estică a municipiului.

2.3 Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat în zona Subcarpaților Moldovei, la limita Sud-Estică a Munților Stănișoara.

În partea de Est a localității Piatra Neamț se afla muntele Pietricica, cu 580 m altitudine absoluta și 270 m altitudine relativă. Are o alungire NW-SE, protejând localitatea de vânturile care bat de la N și NE.

- **Geologia**

Suntem situați în zona flisului Carpaților Orientali (Unitatea Cutelor Marginale), zona externă a geosinclinalului carpatic, unitate structurală care și începe sedimentarea din Cretacic și continuă până în Miocen.

Depozitele sedimentare ale regiunii aparțin, ca vârstă, Eocenului, Oligocenului și Miocenului.

Sedimentele Oligocene din această zonă au o grosime totală de circa 120-150 m și sunt dispuse în continuitate de sedimentare peste cele Eocene și prezintă schimbări litologice, atât pe verticală cât și pe orizontală.

- **Seismicitatea și caracteristicile de îngheț**

- accelerația maximă a terenului pentru proiectare (cf. P100-1/2013) $a_g = 0,25 \text{ g}$;
- perioada de colț a spectrului de răspuns $T_c = 0,7 \text{ s}$;
- adâncimea de îngheț (cf. STAS 6054/77) este de 1,00 m de la CTN.

- **Hidrologia**

Din punct de vedere hidrogeologic, zona studiată se află în bazinul hidrografic al râului Bistrița, identificare prin cod cadastral bazin hidrografic Siret-Bistrița XII.1.053.00.00.0.

- **Apele subterane**

Nivelul hidrostatic al acviferului freatic nu a fost întâlnit în investigațiile executate până la adâncimea de 6,00 m.

- **Caracteristici climatice**

Din punct de vedere climatic amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă cu climă temperat-continentală, caracterizată prin:

- sectorul de provincie climatică cu *influență baltică / de ariditate*;
- regiunea climatică de *munți joși și mijlocii / de dealuri și podișuri*;
- domeniu topo-climatic de *pădure și pajiști montane / de pădure și pajiști deluroase*;
- topo-climat principal de *depresiune și culoare depresionare / de versant adăpostit față de circulația de vest*.

Temperatura medie anuală este de $8,2^\circ \text{ C}$.

Precipitațiile multianuale sunt de 545 mm.

Acțiunea zăpezii asupra construcțiilor, cf. CR-1-1-3/2012, $s_k = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

Acțiunea vântului asupra construcțiilor, cf. CR-1-1-4/2012, $q_b = 0,6 \text{ kPa}$ (IMR = 50 ani).



STR. LILIACULUI NR. 52
 COD POSTAL - 610090
 PIATRA NEAMT
 J27/1524/2004
 RO 16911024
 CAPITAL SOCIAL - 200RON
 TEL/FAX - 0333/401230
 CIUREA@ARHITECT3D.RO



2.4 Circulația

Terenul studiat are acces la strada Rasaritului în partea de Vest a proprietății.

Traficul rutier în zonă este relativ redus, strada Rasaritului fiind o stradă de deservire a imobilelor de pe fosta platformă industrială aferenta strazii Izvoare si Rasaritului.

În zona amplasamentului studiat nu există trotuare. Circulația pietonilor se realizează pe carosabilul străzii Rasaritului.

2.5 Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:**

Pe amplasament nu exista nici o constructie.

Zona imediat învecinată este edificată cu clădiri de prestări servicii (producție tamplarie), depozitare en-gros și administrative.

- **Relaționări între funcțiuni:**

Din punct de vedere funcțional zona are un caracter industrial. Zona este relativ izolată din punct de vedere funcțional deoarece accesul la amplasament se realizează printr-un singur punct, reprezentat de legătura străzii Rasaritului la strada Izvoare.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona din imediata vecinătate a amplasamentului poate fi considerată ca mediu construită din punct de vedere al densității clădirilor. În plan secund terenul este liber de construcții pe suprafețe relativ mari.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din zonă este realizat din materiale durabile (beton, metal, etc.), și sunt în stare bună din punct de vedere structural.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Terenul studiat se află la aproximativ 2,5 Km față de centrul orașului (Parcul Tineretului), către Sud-Est. Funcțiuni de tip spital, primărie, consiliu județean și alte instituții sunt accesibile prin intermediul străzii Izvoare.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zonă spațiile verzi sunt reprezentate de zonele neconstruite cu vegetație spontană. Acestea zone nu sunt amenajate sau îngrijite, având aspect de teren viran.

Inclusiv imobilele studiate sunt neamenajate cu vegetatie spontana.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Prin studiile de teren efectuate anterior elaborării PUZ nu au fost descoperite pericole naturale de nici un fel pe amplasamentul studiat. Trebuie respectata zona de protectie fata de Paraul Potocina.

- **Principalele disfuncționalități**

- a) STAREA STRĂZILOR

- lipsa trotuare, lipsa piste pentru biciclete

- b) PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI

- nu este cazul pentru zona reglementată;

- c) INTERSECȚII CONFLICTUALE

- nu este cazul pentru zona reglementată;

- d) INCOMPATIBILITĂȚI ÎNTRE FUNCȚIUNI

- L1c – zona de locuinte cu A2, zona de hale existente.

- e) STAREA FONDULUI CONSTRUIT



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



- construcții existente în imediata vecinătate a amplasamentului sunt din cărămidă / metal iar din punct de vedere structural aceasta este în stare bună;
- f) OCUPAREA TERENULUI
 - POT existent = 0,00, CUT existent = 0,00;
- g) CONDIȚII GRELE DE FUNDARE
 - nu este cazul, tipul de pământ identificat pentru stratul de fundare se încadrează la condițiile de terenuri bune. Lucrarea se încadrează în categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic redus;
- h) NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE
 - nu este cazul, nivelul hidrostatic al acviferului freatic nu a fost întâlnit în investigațiile executate până la adâncimea de 6,00 m;
- i) RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE
 - nu este cazul pentru zona reglementată;
- j) SURSE DE POLUARE
 - nu este cazul pentru zona reglementată;

2.6 Echipare edilitară

În zona amplasamentului există rețele de alimentare cu apă, canalizare (la intersecția cu str. Izvoare).

Alimentare cu gaze naturale se va face din str. Rasaritului.

În zona există Linie Electrică Subterană de Medie Tensiune (LES M.T.). Se impune respectarea prevederilor: NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și executarea rețelilor de cabluri electrice; Anexa Ordin ANRE 239_2019 - Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice. Distanța de siguranță, dintre cablurile pozate în pământ și fundația construcției, trebuie să fie: în plan orizontal (apropieri) - 0,6 m, cu condiția verificării stabilității construcției. În zona există Linie Electrică Aeriană de Medie Tensiune (LEA M.T.), se impune respectarea prevederilor din Anexa Ordin ANRE 239_2019 - Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice. Amplasarea obiectivului se va realiza la o distanță mai mare decât distanța de siguranță (distanța minimă care delimitează zona de siguranță a capacității energetice, măsurată în proiecție orizontală și/sau verticală între limita exterioară a acesteia, de o parte și de alta sau împrejurul acesteia și punctul cel mai apropiat al unei instalații sau construcții; distanța de siguranță cuprinde și distanța de protecție);

Deșeurilor menajere sunt gestionate prin colectarea selectivă în recipiente separate pe categorii și evacuate în baza unui contract de prestări servicii cu o firmă de salubritate locală.

Probleme de mediu

• **Relația cadru natural - cadru construit**

Zona studiată este puternic antropizată, elementele naturale regăsindu-se sub formă de spații verzi cu vegetație spontană.

Construcțiile existente în vecinătate cât și cele propuse realizează o relație de echilibru. Construcțiile propuse nu vor degrada cadrul natural existent, fauna, flora terestră sau acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate.

• **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.



STR. LILIAULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



- ***Marcarea punctelor și traseelor din sistemul de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă***

Până la data elaborării prezentei documentații nu au fost depistate conflicte cu trasee de rețele subterane.

- ***Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție***

În zona studiată nu există monumente sau arii protejate.

- ***Evidențierea potențialului balnear și turistic***

Zona studiată nu are potențial balnear sau turistic.

- ***Calitatea aerului***

În zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului. Ca sursă minoră de poluare a aerului poate fi identificată emisia de noxe de la autovehiculele care circulă în zonă și particulele de praf în suspensie antrenate mașini în zonele de circulație rutieră și cele antrenate de vânt în zona terenului studiat.

Până la data elaborării prezentei documentații nu au fost raportate depășiri ale nivelurilor maxime admise în atmosferă pentru astfel de poluanți.

- ***Calitatea apelor***

În zona se afla paraul Potocina drept urmare a fost emisă o consultanță tehnică (7233/05.02.2024) ce vizează aspectele de gospodărire a apelor, conform prevederilor Ordinului MAP nr. 828/2018.

- ***Calitatea solului***

În zonă nu există surse de poluare a solului, iar la nivel suprateran nu au fost raportate depozitari necontrolate de deșeuri.

2.7 Opțiuni ale populației

Opțiunile populației, la fel ca în oricare altă zonă a țării sunt, cu siguranță, cele care susțin dezvoltarea locală, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locală.

Investiția propusă în prezenta documentație nu va genera locuri de muncă noi pe termen lung, dar este de natură să ocupe temporar forța de muncă locală. De asemenea, investiția propusă creează condiții optime pe termen lung pentru atragerea și fixarea populației care dorește să ocupe locuri de muncă în municipiul Piatra Neamț.

Pentru consultarea populației cu privire la proiectul de față, se va derula procedura legală. Eventualele observații sau obiecții se vor depune la sediul Primăriei mun. Piatra Neamț.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform rezultatelor studiilor efectuate nu fost identificate elemente care să influențeze în mod defavorabil implementarea investiției propuse.

Conform studiului geotehnic este posibilă edificarea clădirilor în forma propusă cu condiția respectării măsurilor prevăzute în acesta.

Amplasamentul studiat are posibilitatea racordării la toate rețelele edilitare din zonă, păstrând distanțele de protecție regulamentare față de respectivele rețele.

În condițiile unei bune compatibilități între funcțiunea existentă și cea propusă pentru amplasamentului studiat, cât și tendințele de dezvoltare a zonei din vecinătate, se poate considera că investiția propusă este una oportună.

3.2 Prevederi ale PUG



STR. LILIAULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMȚ
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



Conform Certificatului de Urbanism nr. 969 din 08.11.2023 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț, Planul Urbanistic General al Municipiului Piatra Neamț, aprobat prin H.C.L. Piatra Neamț nr. 74/06.03.2019, prevede pentru zona studiată următoarele reglementări:

- Conform PUG, imobilul este încadrat în UTR 13 – Speranța – funcțiunea dominantă rezidențială, subzona L1c- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului sau în enclave neconstruite.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Condițiile geotehnice, cele de relief local și cele climatice din zona amplasamentului studiat, sunt favorabile investiției propuse.

La proiectarea viitoarelor construcții se va ține cont de informațiile și recomandările enumerate în studiul geotehnic.

3.4 Modernizarea circulației

Căile de circulație aferente zonei studiate nu necesită realizarea de trasee exterioare noi. Se vor realiza lucrări de infrastructură aferente amenajării căilor de acces și parcaje.

Accesul pe fiecare parcelă va avea minim 4m, iar circulația în incintă se va face pe drum de 6.00m.

Teritoriul ocupat de aceste căi de circulație face parte din domeniul public al municipiului Piatra Neamț și se află în afara perimetrului reglementat prin prezenta documentație.

3.5 Zonificare funcțională — reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

• **Reglementări**

Construcțiile și amenajările propuse se vor amplasa conform zonificării și organizării funcționale, cu amplasarea retrasă, conform planșelor desenate față de limitele de proprietate.

Se va urmări amenajarea terenului într-un mod echilibrat din punct de vedere peisajer, se va crea o zonă cu o expresie unitară, organizată, curată.

În cadrul prezentei documentații se propune reglementarea funcțiunii amplasamentului studiat în următoarele subzone:

- **A2** – „zona unităților mici și mijlocii productive și de servicii”;



STR. LILIAICULUI NR. 52
 COD POSTAL - 610090
 PIATRA NEAMT
 J27/1524/2004
 RO 16911024
 CAPITAL SOCIAL - 200RON
 TEL/FAX - 0333/401230
 CIUREA@ARHITECT3D.RO



• **Bilanț teritorial**

Zonificare funcțională	Suprafață existentă (m ²)	%	Suprafață propusă (m ²)	%
- Suprafață teren	11100	100,00	-	-
- Suprafață construibilă	-	-	6660	60
- Suprafață circulații - alei, platforme (T1)	-	-	3330	30
- Suprafață spații verzi / plantate (V1)	-	-	1110	10
TOTAL	11100	100	11100	100

• **Indici urbanistici**

POT maxim admis = **60,0 %**

CUT maxim admis = **9,0 m³ / m² (volumetric)**

• **Înălțimi maxime**

H_{max.} admis = **20,0 m** (de la CTA), cu asigurarea însoririi construcțiilor învecinate.

• **Retragere față de limitele de proprietate:**

- ▶ 24,00m față de str. Răsăritului **24,00m** (stradă de categ. a III-a).
- ▶ 3,00m față de limita de proprietate de pe latura de est (limită cu L1c).
- ▶ 5,00m față de limita de proprietate de pe latura de vest și sud (pârâu Potocina)

Clădirile se dispun izolat pe una din limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00m. În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00m. **Se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei dacă aceasta constituie limita către alte unități teritoriale de referință decât A (zona industrială sau servicii).** Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,80m de la nivelul solului.

• **Distanța între clădiri:**

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

Se vor respecta prevederile tabelului 2.2.2 din Normativul P118/1999 și prevederile Ordinului ministerului sănătății nr. 119 din 2014 cu modificările și completările ulterioare. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

• **Estimare spații de parcare:**

Parcaje: se vor asigura locuri de parcare în incintă pentru personal și platforme betonate pentru autovehiculele de transport marfă sau parcări ocazionale și locuri de parcare pentru clienți cu acces din strada Răsăritului. Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m (cf.PUG art.9).



STR. LILIAULUI NR. 52
 COD POSTAL - 610090
 PIATRA NEAMT
 J27/1524/2004
 RO 16911024
 CAPITAL SOCIAL - 200RON
 TEL/FAX - 0333/401230
 CIUREA@ARHITECT3D.RO



3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

• **Alimentare cu apă**

- În zona amplasamentului există rețea de distribuție apă strădală existentă amplasată conform planului anexat. Pentru alimentarea cu apă a consumatorilor sanitari noi propuși în imobil se va realiza un tronson de conductă de alimentare cu apă din conductă Pehd 110, cu racordarea la conductă existentă, conductă pe care se vor monta și hidranți exterior de incendiu, hidranți Dn 80 supraterani. Conductă se va monta îngropat sub adâncimea de îngheț și se va monta înglobat în strat de nisip 15 cm sub și 15 cm deasupra conductei.
- Contorizarea consumului de apă se va realiza individual prin intermediul unui apometru (cu caracteristici conform specificațiilor detinatorului de rețea, respectiv SC Apa Serv SA), montat în caminul apometru propus în incinta beneficiarului.

• **Canalizare**

- În zona amplasamentului există rețea de canalizare menajeră funcțională ce deservește imobilele existente în zona. Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la imobilul propus în incintă se va realiza prin intermediul unui racord la rețeaua existentă, racord realizat din conductă
- Pvc160x4,0, Sn4, montată îngropat sub adâncimea de îngheț și înglobată în strat de nisip. Ținând cont de configurația terenului, pentru racordarea la rețeaua de canalizare menajeră existentă se impune montarea unei stații de pompare ape uzate menajere. Astfel apele uzate provenite de la consumatorii sanitari din imobil vor fi evacuate la rețeaua existentă prin intermediul unei conducte de refulare, de la stația de pompare propusă în incintă și până la colectorul existent.

• **Alimentare cu energie electrică**

- Construcțiile propuse se vor alimenta de la rețeaua electrică existentă în zonă. Obiectivele vor fi alimentate cu electricitate din postul de transformare ce va fi asigurat de către investitor la intrarea pe amplasamentul SC ROM AGATOM SRL, în poziția figurată pe planuri, prin linii electrice de joasă tensiune (0,4 kV), montate îngropat. Toate noile branșamente pentru electricitate vor fi realizate îngropat.

• **Telecomunicații**

În zonă există rețele de telecomunicații, iar construcțiile propuse se vor racorda la acestea.

• **Alimentare cu căldură**

Încălzirea spațiilor se va realiza cu sisteme termice pe gaz sau electrice.

• **Alimentarea cu gaze naturale**

Clădirile propuse vor fi branșate la rețeaua de distribuție existentă în zonă.

• **Gospodărire comună**

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în baza unui contract încheiat cu operatorul de salubritate local. Deșeurilor menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii.

3.7 Protecția mediului

În cadrul prezentului PUZ se iau în considerare necesitățile de protecție a mediului, și se propun măsuri de prevenire și protecție, conform normelor în vigoare.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.



STR. LILIAÇULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



Astfel, prin regulamentul de urbanism se prevede utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activităților propuse, cu conservarea factorilor de mediu. Propunerile prezentei documentații de urbanism nu afectează mediul.

- **Protecția calității apelor**

- Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă a construcțiilor se va realiza printr-un branșament la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă. Conducta de branșament se va realiza din conductă de polietilenă de înaltă calitate PEHD 75 x 2,9, pn6, cu lungimea de 8,5 m, începând de la punctul de branșare până în căminul apometru propus.

În căminul apometru se va monta un apometru pre echipat cu sistem de transmisie de date în sistem inductiv, pentru măsurarea consumului de apă aferent imobilului propus.

Rețeaua propusă în incintă pentru alimentarea cu apă a procesului tehnologic, se va realiza din conductă PEHD 75 x 2,9, pn6, începând de la ieșirea din căminul apometru propus în incintă până la intrarea în clădire.

Rețeaua propusă în incintă pentru alimentarea cu apă a instalațiilor sanitare se va realiza din conducta PEHD 32x2,0, pn6.

- Canalizare**

În zona amplasamentului există rețea de canalizare menajeră funcțională ce deservește imobilele existente în zonă. Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la imobilul propus în incintă se va realiza prin intermediul unui racord la rețeaua existentă, racord realizat din conductă

Pvc160x4,0, Sn4, montată îngropată sub adâncimea de îngheț și înglobată în strat de nisip. Ținând cont de configurația terenului, pentru racordarea la rețeaua de canalizare menajeră existentă se impune montarea unei stații de pompare ape uzate menajere. Astfel apele uzate provenite de la consumatorii sanitari din imobil vor fi evacuate la rețeaua existentă prin intermediul unei conducte de refulare, de la stația de pompare propusă în incintă și până la colectorul existent.

- **Protecția aerului**

- În perioada de construcție**

Pe perioada de construcție a halei, sursele de poluanți generați vor fi cele asociate funcționării utilajelor de construcție, a mijloacelor de transport a materialelor de construcție, a sculelor și uneltelor de mână de putere medie etc., cu motoare cu combustie internă ce folosesc ca sursă de energie combustibilii fosili [benzină, motorină].

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși prin surse difuze, sunt:

- emisii de gaze de eșapament de la motoarele termice cu aprindere prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehyde, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum. Având în vedere fluxul relativ redus al acestora și nefuncționarea motoarelor în timpul staționării, gazele de eșapament ale acestor autovehicule nu constituie o sursă importantă de impurificare a atmosferei.

- pulberi în suspensie la lucrările de amenajare;

- emisii de gaze la efectuarea operațiilor de sudură - taiere.

În timpul lucrărilor, emisia poluantă atmosferică durează o perioadă de timp egală cu aceea a programului de lucru (în general, 8-10 ore pe zi), dar poate varia de la oră la oră sau de



STR. LILIAULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



la zi la zi. De asemenea, emisiia poluantă va varia în timpul perioadei de muncă datorită diferitelor operații îndeplinite la un moment dat și diferitelor condiții atmosferice.

Emisia de particule produse de eroziunea vântului poate avea loc continuu, în timpul întregii perioade de amenajare; cantitățile pot varia în funcție de viteza vântului sau de tipul lucrărilor.

În perioada de funcționare

În timpul funcționării investiției, poluanții generați vor fi prin surse punctuale și surse difuze.

Surse de emisii difuze:

- funcționarea motoarelor cu ardere internă a mijloacelor auto de la care se emit în atmosferă prin gaze de eșapament: CO₂, CO, SO₂, NO_x, hidrocarburi, particule (pulberi), mirosuri;
 - deplasarea mijloacelor auto pe căile de acces ce pot genera pulberi în atmosferă.
- Sursele de emisie a poluanților atmosferici specific obiectivului studiat sunt surse la sol sau în apropierea solului (înălțimi efective de emisie de până la 7 m față de nivelul solului).

Impactul asupra calității atmosferei generat de sursele de pe amplasamentul obiectivului analizat este strict local și se estimează încadrarea în limitele prevăzute de STAS 12574 - 87 și a Legii 104/2011 precum și dispozițiilor O 462/1993 care nu sunt contrare legii 104/2011.

• **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

În perioada de construcție

Sursele de zgomot și vibrații sunt generate de lucrările necesare montării instalațiilor de autovehiculele utilizate la execuția lucrărilor și pentru transportul materialelor.

Sursele de zgomot și vibrații sunt reprezentate de utilajele folosite pentru activitățile specifice obiectivului, manevră și transport materii prime și finite autobasculante.

Nivelul de zgomot variază funcție de tipul și intensitatea operațiilor, tipul utilajelor în funcțiune, regim de lucru, suprapunerea numărului de surse și dispunerea pe suprafață orizontală și/sau verticală, prezența obstacolelor naturale sau artificiale cu rol de ecranare. De obicei, nivelul de zgomot definit, în zona utilajelor, la o distanță de 10 - 15 m prezintă valori de 60-90 dB(A) pentru zona de acțiune a mijloacelor auto.

Se estimează că se va crea un disconfort ușor, având în vedere faptul că lucrările se vor desfășura pe o perioadă scurtă de timp.

Nivelul zgomotului produs de sursele mobile, reprezentate de autovehiculele care vor transporta materialele necesare realizării obiectivului, se va înscrie în nivelul de zgomot datorat traficului rutier, crescând însă frecvența de apariție a acestuia, datorită creșterii intensității traficului. Toate sursele exterioare de zgomot vor respecta prevederile HG nr. 1756/2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu, produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor.

În perioada de funcționare

În funcționare, zgomotul și vibrațiile vor fi generate de surse fixe și surse mobile.

Sursele mobile ce vor genera zgomot și vibrații sunt mijloacele de transport utilizate în desfășurarea activității (încărcător frontal, etc.) și cele ce vor circula pe amplasamentul punctului de lucru în vederea aprovizionării cu materii prime și preluării produselor finite. Pornirea și traficul de autovehicule, funcționarea echipamentelor și utilajelor din dotare, manipularea materialelor, zgomotul produs de operațiile aferente activităților auxiliare se manifestă pe un perimetru restrâns.



STR. LILIAULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



Vor fi utilizate doar sisteme constructive, materiale și elemente de construcție agrementate tehnic conform Legii 10/1995.

Se estimează că la limita incintei nu se va depăși nivelul de zgomot de 50-60dB.

Nivelul zgomotului produs de sursele mobile reprezentate de mijloacele de transport, se va înscrie în nivelul de zgomot datorat traficului rutier. Activitățile (de transport și de producție) se vor desfășura în cursul zilei.

- **Protecția împotriva radiațiilor**

Funcțiunea propusă nu va produce surse de radiații, nefiind necesare dotări, amenajări sau măsuri pentru protecția împotriva radiațiilor.

- **Protecția solului și a subsolului**

Sursele posibile de poluare a solului sunt posibile scurgeri de carburanți sau uleiuri de motor ca urmare a unor defecțiuni neprevăzute la mașinile de transport.

Ca urmare a soluțiilor tehnice prevăzute pentru evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, se apreciază că nu vor fi poluări ale factorilor de mediu care să afecteze solul și subsolul zonei, astfel încât impactul asupra solului și subsolului va fi nesemnificativ. Instalațiile/rețelele de preluare a apelor uzate menajere se vor executa conform normelor tehnice în vigoare pentru a elimina riscul scurgerilor/infiltrațiilor accidentale.

În condițiile implementării măsurilor de prevenire/ reducere a impactului potențial nominalizate, se apreciază că nu se va produce poluarea solului, apelor de suprafață și subterane.

Se apreciază că prin implementarea măsurilor de protecție, impactul direct asupra solului și subsolului va fi redus, atâta timp cât utilajele vor fi exploatate corespunzător, iar deșeurile rezultate vor fi gestionate în mod eficient, conform programului stabilit de constructor.

Impactul indirect susceptibil va fi redus și se va manifesta numai în cazul producerii unor poluări accidentale.

Atât deșeurile valorificabile, nevalorificabile cât și deșeurile menajere se vor colecta, depozita și evacua corespunzător.

Printr-un management adecvat nu vor fi pierderi de substanțe, combustibili și uleiuri la nivelul solului.

Desfășurarea activității pe amplasament în conformitate cu regulamentul de funcționare precum și cu respectarea condițiilor impuse în autorizații nu se poate produce o poluare semnificativă a solului, întrucât toate rezervoarele de materii prime sunt izolate și susținute în cuve de beton.

- **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

În zona studiată nu există ecosisteme terestre și acvatice protejate.

- **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Amplasamentul proiectului de investiție este situat într-o zonă care nu are în vecinătatea directă receptori sensibili (așezări umane). În zona nu există locuințe la mai puțin de 200 m. Din acest punct de vedere riscul de a se produce disconfort pe timpul realizării lucrărilor de construcții sau al funcționării obiectivului nu este semnificativ.

Măsuri adoptate pentru protecția așezărilor umane:

- amplasarea, în cadrul șantierului de lucru a unor instalații sanitare, de preferință mobile.
- împrejmuirea șantierului pentru a se demarca perimetrele ce intră în responsabilitatea antreprenorului de lucrări.
- gestionarea corespunzătoare/ eficientă a deșeurilor pentru a nu periclita starea de sănătate a populației și a nu crea disconfort prin aspectul dezagreabil al acestora.



STR. LILIAULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



Impactul direct asupra receptorilor sensibili din zona învecinată, ca urmare a măsurilor tehnice și operaționale ce vor fi adoptate, va fi redus și se va manifesta numai în perioada de realizare lucrărilor de construcții.

În perioada executării lucrării de construcție a obiectivului se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare.

În cadrul activității de construcție a obiectivului nu se preconizează ca posibilă producerea de accidente majore care să afecteze sănătatea populației sau factorii de mediu, în măsura în care sunt respectate toate măsurile operaționale și soluțiile tehnice conform cu activitățile desfășurate.

- **Gospodărirea deșeurilor generale de amplasament**

Deșeurilor menajere sunt gestionate prin colectarea selectivă în recipiente separate pe categorii și evacuate în baza unui contract de prestări servicii cu o firmă de salubritate locală.

Eventualele deșeuri vor fi colectate în europubele pentru colectarea deșeurilor, dispuse pe spații special amenajate și transportate de societăți de salubritate autorizate.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Exploatarea funcțiunilor propuse nu generează substanțe toxice sau periculoase.

3.8 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică din zonă sunt căile de circulație și rețelele edilitare.

Soluția de studiu propune amenajarea interioară a amplasamentului raportat la necesitățile impuse de funcțiunea propusă.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea construcțiilor propuse, precum și amenajarea incintelor cu spații verzi și alei carosabile și pietonale conform necesităților.

Pentru subzona **A2** propusă vor fi instituite reglementările urbanistice enumerate în prezenta documentație. De asemenea, din reglementările pentru subzona A2 enumerate în PUG Piatra Neamț se instituie și acelea care nu intră în conflict cu prevederile prezentei documentații și / sau care nu au fost modificate de aceasta.

Consideram că, pentru amplasamentul studiat, schimbarea funcțiunii actuale, într-o funcțiune similară și compatibilă cu cea existentă este oportună. Funcțiunea propusă vine să o completeze pe cea existentă și să sporească potențialul locativ al zonei.

Întocmit,
arh. Ionel Ciurea





STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



– Volumul 2 –

PLAN URBANISTIC ZONAL

**SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN L1c ÎN A2 ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII HALĂ ASAMBLARE ȘI PRODUCȚIE TÂMPLĂRIE,
RACORDURI LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE**

Inițiator PUZ :	S.C. ROM AGATOM S.R.L.
Amplasament :	str. Rasaritului FN, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț
Elaborator PUZ :	S.C. ARHITECT 3D S.R.L.
Faza :	P.U.Z.
Data :	noiembrie 2023



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMȚ
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



– Volumul 2 –

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Prezentul regulament de urbanism s-a întocmit în vederea reglementării urbanistice a **trei terenuri**, și anume, teren proprietatea s.c. ROM AGATOM s.r.l., situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț strada Răsăritului, în suprafață de 3500mp, identificat cu NC 52562, înscris în CF nr. 52562, teren cu NC 57435 în suprafața de 4000mp proprietatea s.c. LUCAS SPEED EXPEDIȚII s.r.l. și teren cu NC 62704 în suprafața de 3600mp proprietatea Arimbrister Costel Doru și Arimbrister Ștefania din intravilanul municipiului Piatra Neamț.

Lucrarea de față propune reglementarea funcțiunii amplasamentului în subzona „**A2 – Zona unităților mici și mijlocii productive și de servicii**”.

Prezentul Regulament de Urbanism conține prescripții și recomandări cu privire la organizarea terenului studiat în corelare cu vecinătățile, transpuse în indicatori urbanistici pentru zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism - RLU - detaliază reglementările din PUZ, acesta fiind elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, al ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal (Indicativ GM-010-2000) și reglementările tehnice date prin certificatul de urbanism nr. 969 din 08.11.2023 emis de primăria municipiului Piatra Neamț.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism – RLU – a fost elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor legi, acte normative și acte de informare:

- Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 - Regulamentul General de Urbanism, republicat;
- Ordinul M.L.P.A.T.nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” - GM-010-2000;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 287/2009 republicată, privind codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;



STR. LILIAULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMȚ
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 211/2011 republicată, privind regimul deșeurilor;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Certificatul de Urbanism nr. 969 din 08.11.2023 eliberat de Primăria mun. Piatra Neamț;
- Avizul de oportunitate nr. 53 din 02.02.2024 eliberat de Primăria mun. Piatra Neamț pentru prezenta documentație PUZ;
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 969 din 08.11.2023 eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamț, și obținute de inițiatorul PUZ.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile stabilite în prezentul PUZ și RLU se vor aplica în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor zonei reglementate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfășura după cum urmează:

- **LUCRĂRI CE NECESITĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE:**

Lucrări de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie executate după aprobarea PUZ și RLU, la construcțiile private sau publice, pe bază de Certificat de Urbanism emis de Primăria Piatra Neamț cu avizele specifice cerințelor de calitate a construcțiilor potrivit prevederilor legale.

Avizele și acordurile se emit de organismele abilitate, potrivit legii.

- **LUCRĂRI CE NU NECESITĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE:**

Se pot executa fără Autorizația de Construire toate tipurile de lucrări menționate explicit în art.11, Legea nr.50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, în condițiile legii.

Zonificarea funcțională propusă este evidențiată în planșa U3 - „Reglementări urbanistice – ZONIFICARE” în care este evidențiat teritoriul reglementat și sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei subzone.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru toate zone funcționale propuse.

• **Terenuri agricole din extravilan**

Prin prezentul PUZ nu se intervine asupra terenurilor din extravilan.

• **Terenuri agricole din intravilan**

Nu este cazul.

• **Suprafețe împădurite:**

Amplasamentul studiat nu cuprinde suprafețe împădurite.

• **Resursele subsolului**

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate resurse ale subsolului.

• **Resursele de apă**

Amplasamentul studiat se află în bazinul hidrografic al râului Bistrița, identificat prin cod cadastral bazin hidrografic Siret-Bistrița XII.1.053.00.00.0. Autorizarea executării lucrărilor



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMȚ
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



pentru construcțiile este permisă numai cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane.

- **Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Pentru păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic, în zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică, identificate și delimitate ca atare, se vor respecta condițiile de autorizare a executării construcțiilor potrivit legii în funcție de particularitățile specifice fiecărei zone.

- **Zonele construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate ca atare prin Hotărâre a Consiliului Județean Neamț, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Neamț, subordonate Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

În cazul în care în timpul lucrărilor de decapare a solului vegetal sau de efectuare a săpăturilor pentru fundații se descoperă puncte cu vestigii arheologice, investitorul va opri lucrările și va anunța DJC Neamț și Primăria municipiului Piatra Neamț asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Prin studiile de teren efectuate anterior elaborării PUZ nu au fost descoperite pericole naturale de nici un fel pe terenul studiat.

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) sau activități antropice care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Autorizarea executării construcțiilor se permite doar dacă este asigurat accesul unităților speciale de intervenție în caz de urgență, potrivit legislației în vigoare la data autorizării.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop protecția și întreținerea rețelelor de utilități publice.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face doar pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat cf. prevederilor legale.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii și a documentațiilor tehnice la faza D.T.A.C. întocmite în acest scop.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

În proximitatea drumului public construcțiile se pot autoriza doar cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii, cu avizul conform al organelor de specialitate.

- ▶ 24,00m față de str. Răsăritului 24,00m (stradă de categ. a III-a).
- ▶ 3,00m față de limita de proprietate de pe latura de est (limită cu L1c).
- ▶ 5,00m față de limita de proprietate de pe latura de vest și sud (pârâu Potocina).

Spre str. Răsăritului min. 6,00m (stradă de categ. a III-a). Clădirile se dispun izolat pe una din limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00m. În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00m. **Se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei dacă aceasta constituie limita către alte unități teritoriale de referință decât A (zona industrială sau servicii).** Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,80m de la nivelul solului. Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

Se vor respecta prevederile tabelului 2.2.2 din Normativul P118/1999 și prevederile Ordinului ministerului sănătății nr. 119 din 2014 cu modificările și completările ulterioare. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii, conform destinației construcției. Lățimea accesului la drumurile publice va avea minim 4,0 m, să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMȚ
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



Se vor respecta prevederile anexei 4 la RGU (H.G. nr. 525 / 1996), și a O.G. nr. 43 / 1997 – republicată.

Orice acces la domeniul public se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberată de primăria municipiului Piatra Neamț.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii care folosesc mijloace de deplasare specifice.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de utilități.

De la dispozițiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice, în următoarele condiții:

- investitorul/proprietarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- investitorul/proprietarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente;
- investitorul/proprietarul se obligă să construiască noi rețele.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau proprietar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la punctul anterior, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică a municipiului Piatra Neamț.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua publică de canalizare.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri ori vor fi realizate îngropat.

Se interzice în interiorul parcelelor dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.;
- latura cea mai mică de minim 19,0 m;
- suprafața minimă a parcelei de 1000 m²;
- au acces cu lățime de minim 4,0 m către un drumul public direct sau prin alte imobile asupra cărora există drept de servitute de trecere legal instituit.



STR. LILIAÇULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



Pentru orice inițiativă care nu se conformează prevederilor avizate și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să se urmeze procedurile similare de avizare și aprobare, îndeplinite de prezenta documentație.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie conform legii.

Parcaje: se vor asigura locuri de parcare în incintă pentru personal și platforme betonate pentru autovehiculele de transport marfă sau parcuri ocazionale și locuri de parcare pentru clienți cu acces din strada Răsăritului. Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m (cf.PUG art.9). Numărul locurilor de parcare necesare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism pentru utilizatorii permanenți/angajați la care se adaugă 5% locuri de parcare pentru vizitatori.

- Spații verzi: conform reglementărilor existente vor fi respectate plantațiile de aliniament și de protecție instituite, orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei pentru protecția zonei rezidențiale adiacente. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,0mp; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor

- Împrejurimi: împrejurimile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80m din care un soclu de 0,60m și dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se va proceda la dublarea spre interior la 2,5 m distanță, cu un al doilea gard transparent de 1,8 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. Între proprietăți se acceptă garduri opace pentru evitarea intruziunii și protecția proprietății, dublate spre interior cu perdea verde; porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă și pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Prin prezenta Documentație de Urbanism se propune reglementarea amplasamentului studiat ca zonă:

- **A2** – „zona unităților mici și mijlocii productive și de servicii”;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

A2 – zona unităților mici și mijlocii productive și de servicii

Funcțiunile prevăzute pentru amplasamentul se încadrează în următoarele subunități funcționale:

- **Utilizări admise**



STR. LILIACULUI NR. 52
 COD POSTAL - 610090
 PIATRA NEAMT
 J27/1524/2004
 RO 16911024
 CAPITAL SOCIAL - 200RON
 TEL/FAX - 0333/401230
 CIUREA@ARHITECT3D.RO



- Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren;
- Spații de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane - încărcat, descărcat și manevre;
- Activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort / incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante;
- Garaje publice sau private, service auto, stații ITP cu spații mari de parcare.

- **Utilizări admise cu condiționări**

- Activitățile actuale vor fi permise în continuare, cu condiția diminuării poluării;
- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni
 Implantări complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - o birouri profesionale sau de afaceri;
 - o servicii pentru afaceri;
 - o instituții financiare sau bancare;
 - o restaurant (convențional).
- Implantări complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - o producție manufacturieră;
 - o birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - o construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - o depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - o depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
 - o restaurant (convențional).
- Se admite depozitare comercială, prestări, servicii și comerț S. max de 10000,0 m² ADC (1500,0 m² suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament.

- **Utilizări interzise**

- În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **A** se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește coeficienții maxim admiși;
- Se interzice amplasarea locuințelor.

- **Aspectul exterior al clădirilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțiunii clădirii. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.



STR. LILIACULUI NR. 52
 COD POSTAL - 610090
 PIATRA NEAMȚ
 J27/1524/2004
 RO 16911024
 CAPITAL SOCIAL - 200RON
 TEL/FAX - 0333/401230
 CIUREA@ARHITECT3D.RO



Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, în funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent și de stilul arhitectural general adoptat. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în maxim patru ape, cu pante egale.

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;
- încadrarea aspectului exterior (finisaje și învelitoare) în culorile specifice localității stabilite prin HCL cu excepția brand-urilor consacrate, fiind acceptate în mod uzual pentru finisajele la fațade: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe diferite de gri-bej” și placaje (ceramice, compozite, etc.), culorile acceptate pentru învelitori se limitează la nuanțe de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) și nuanțe de gri-închis cuprinse în Codul culorilor RAL;

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- **Înălțimea maximă admisă la atic/cornișă** = 20,00 m de la CTA.

- **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim admis = 60 %

- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT volumetric maxim admis (m³ construcții / m² teren) = 9,0

Aceste reglementări se va respecta și în cazul extinderii, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG al municipiului Piatra Neamț, valabil la data elaborării prezentei documentații, amplasamentul studiat se află în UTR 13 – Speranța – funcțiunea dominantă rezidențială, subzona L1c- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului sau în enclave neconstruite”.

Întrucât funcțiunile propuse sunt de natură să dezvolte și să completeze funcțiunea existentă nu este necesară definirea ansamblului ca Unitate Teritorială de Referință distinctă. Caracterul general al zonei este unul industrial / comercial și este dat de modul de utilizare actual al proprietăților.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au avut ca punct de plecare acest caracter al zonei și, prin zonificarea funcțională propusă, s-a urmărit mărirea randamentului în exploatare a terenului studiat.

Întocmit,
 arh. Ionel Ciurea